

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 11 septembre 2013**

**N° de pourvoi: 12-23772**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300953

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Marc Lévis, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 7 juin 2012), que par acte du 13 janvier 2004, la société civile immobilière d'intérêts financiers a vendu à la société civile immobilière De Gaulle (la SCI), plusieurs lots d'un immeuble en copropriété dont les parties privatives représentaient une superficie de 1019 mètres carrés selon le mesurage effectué par la société BLS Investissements (la société BLS) ; qu'après le départ du locataire, la SCI De Gaulle a fait effectuer un premier mesurage le 2 février 2008 et un second le 16 juillet 2009, qui ont fait apparaître une superficie dite "loi Carrez" de 876,11 mètres carrés et de 864,60 mètres carrés ; que la SCI a assigné la société BLS et son assureur, la société Mutuelles du Mans assurances, puis la société Covéa Risks, pour obtenir leur condamnation, in solidum, au paiement de la somme de 238 343,94 euros à titre de dommages-intérêts ;

Attendu que pour condamner les sociétés BLS et Covéa Risks à payer à la SCI la somme de 160 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que le préjudice doit être apprécié par rapport au prix payé pour la vente intervenue, que compte tenu de la

différence de surface de l'ordre de 15 % et de la majoration de frais que la SCI a dû régler également, le montant de l'indemnisation à laquelle la SCI De Gaulle peut prétendre sera fixée à cette somme ;

Qu'en statuant ainsi, en calculant le préjudice à partir du prix de vente, de la différence entre la surface réelle et la surface vendue et du montant des frais de vente, la cour d'appel qui, sous couvert d'indemnisation d'un préjudice, a accordé à l'acquéreur le remboursement d'une partie du prix de vente, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la SCI De Gaulle aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI De Gaulle à payer à la société BLS Investissement et à la société Covéa Risks, la somme totale de 3 000 euros ; rejette la demande de la SCI de Gaulle ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze septembre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les sociétés Financiere BLS investissements et Covéa Risks

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la société FINANCIÈRE BLS INVESTISSEMENTS responsable envers la SCI DE GAULLE en application de l'article 1382 du Code civil, et de l'AVOIR condamné, in solidum, avec la société COVÉA RISKS à payer la SCI DE GAULLE la somme de 160.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QU'il ressort de la comparaison des mesures effectuées par les sociétés requises par la S.C.I. DE GAULLE 864 m<sup>2</sup> ou 876,11 m<sup>2</sup> avec la superficie de l'appartement indiquée dans l'acte d'acquisition (1019 m<sup>2</sup>) que la superficie vendue a été supérieure à la surface réelle de l'appartement ; que cette différence de superficie ouvrait

droit à la S.C.I. DE GAULLE une action en diminution de prix qu'elle n'a pas exercée que la différence de superficie tient à une mesure inexacte du géomètre qui avait été chargé de cette prestation ; que la S.C.I. DE GAULLE, tiers qui indique subir des conséquences de la mauvaise exécution contractuelle, est fondée à demander réparation au géomètre fautif, L'E.U.R.L. FINANCIERE BLS INVESTISSEMENTS ; que la S.C.I. DE GAULLE a acheté 1019 m<sup>2</sup> pour 1.463.510,57 euros ; que compte tenu de la surface réelle, elle a seulement perdu une chance d'acquérir le bien pour un prix moindre en raison de la surface exacte vendue ainsi que soutient L'E.U.R.L. FINANCIERE BLS INVESTISSEMENTS étant observé que la surface donnée en location était mentionnée pour une surface de 900 m<sup>2</sup> environ ; que le préjudice doit être apprécié par rapport au prix payé pour la vente intervenue ; qu'il ne peut être fait une nouvelle estimation du prix de vente à partir d'autres ventes ; que la perte de chance ne permet pas d'indemniser la totalité du préjudice ; que compte tenu de la différence de surface de l'ordre de 15 % et de la majoration de frais que la S.C.I. a dû régler également le montant de l'indemnisation à laquelle la S.C.I. DE GAULLE peut prétendre sera fixée à 160.000 euros ; que l'assureur, la S.A. Covéa RISKS devra garantir l'E.U.R.L. FINANCIERE BLS INVESTISSEMENTS franchise contractuelle déduite ;

1°) ALORS QU'il appartient au créancier d'une obligation de résultat de prouver que le résultat dû n'a pas été obtenu ; qu'en déduisant un manquement de la société FINANCIÈRE BLS INVESTISSEMENTS à ses obligations de la seule discordance entre le mesurage qu'elle avait réalisé le 30 novembre 2000 et ceux réalisés les 2 février 2008 et 16 juillet 2009, sans répondre au moyen tiré de ce que la surface du bien en cause avait pu être modifiée durant la période séparant les deux mesurages, de sorte que la différence n'était pas de nature à établir l'inexactitude de la surface retenue par le premier professionnel à la date à laquelle il était intervenu, et partant, un manquement à son obligation de résultat, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et ainsi violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le paiement d'une fraction du prix indue et sujet à restitution en raison de l'insuffisance de la superficie d'un bien acquis, ne constitue pas un préjudice indemnisable dont l'acquéreur pourrait demander réparation à un tiers, sans avoir exercé l'action qui lui est ouverte contre le vendeur sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en condamnant néanmoins la société FINANCIÈRE BLS INVESTISSEMENTS à indemniser la SCI DE GAULLE d'une perte de chance d'obtenir une diminution du prix quand le dommage ainsi indemnisé, même qualifié de perte de chance, résultait du paiement de la fraction du prix qui n'était pas due et qui devait être restituée, de sorte que seul le mécanisme prévu à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 devait s'appliquer, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 7 juin 2012